

3. Sitzung 2012 der Kommission für Stadtbild und Architektur

Datum: 06.07.2012

Ort: Rathaus, Ratssaal

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 15:35 Uhr

Vorsitzender: Georg Rosenthal, Oberbürgermeister

Mitglieder: Prof. Ferdinand Stracke, München
Prof. Christiane Thalgott, München
Arch. Dipl.-Ing. Norbert Diezinger
Prof. Rebecca Chestnutt, Berlin
Prof. Bernhard Winking, Hamburg
Prof. Christian Baumgart, Stadtbaurat
Kulturreferent Muchtar Al Ghusain
Dr. Hans Steidle, Stadtheimatpfleger
Wolfgang Roth, Mitglied des Stadtrats
Wolfgang Scheller, Mitglied des Stadtrats
Udo Feldinger, Mitglied des Stadtrats
Karin Miethaner-Vent, Mitglied des Stadtrats
Jürgen Weber, Mitglied des Stadtrats
Egon Schrenk, Mitglied des Stadtrats
Charlotte Schloßareck, Mitglied des Stadtrats
Josef Hofmann, Mitglied des Stadtrats

KoSA Wolfgang Fey, Leiter der Geschäftsstelle
Petra Hoffmann, Koordination

**Vertreter- / in
Fachbehörden** Gerhard Spenkuch, Bauaufsicht

anwesende Bauherren und Architekten

Herr Kolesch
Herr Rügemer
Herr Prof. Fischer
Herr Suxdorf
Herr Becker
Frau Lesche
Herr Meyer
Herr Stang
Herr Boje
Herr Herrmannsdörfer
Herr Neubarth
Herr Wirth
Herr Breunig

Einladung

I. **Ortsteinsichtnahme:** Busfahrt 10:00 Uhr, Rathaus am Grafeneckart zur Besichtigung der Frankenhalle

zur 3. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur in diesem Jahr am Freitag, 06. Juli 2012, um **11:30 Uhr** im Ratssaal des Rathauses, Rückermainstraße 2

II. **Öffentliche Sitzung um 11:30 Uhr**

Tagesordnung

1. Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

Bekanntgaben:

- a.) Ergebnis des Wettbewerbs am Stein, Stadtbaurat Prof. Baumgart
- b.) Ergebnis des Wettbewerbs Klärwerk, Stadtbaurat Prof. Baumgart

2. Konversion Hubland – Leitlinien zur Qualitätssicherung

Präsentation: Dipl. Ing. Becker, Dipl. Ing. Lesche / BS+ städtebau und architektur

Stellungnahme
(Wiedervorlage)

3. Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage

Steinachstraße 5

Präsentation: Herr Meyer, Arch. Stang, Arch. Boje

Stellungnahme zum überarbeiteten Bauvorhaben
(Wiedervorlage)

geplante Pause ca. 13:00 Uhr

4. Neubau eines Seniorenwohncentrums

Frankfurter Straße 19

Präsentation: Herr Herrmannsdörfer, Herr Neubarth, Arch. Wirth

Stellungnahme zur Weiterentwicklung des Bauvorhabens
(Wiedervorlage)

5. Bürgerbräugelände

Frankfurter Straße 87, 87a

Präsentation: Arch. Breunig

Stellungnahme zur Entwicklung des Geländes

Ende der Sitzung ca. 15:30 Uhr

Protokoll

Vor Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 10:00 Uhr die Besichtigung der Frankenhalle mit den Kommissionsmitgliedern statt. Dieser seit langem geplante Ortstermin wurde auf Grund der lediglich fünf Tagesordnungspunkte möglich.

Oberbürgermeister Georg Rosenthal eröffnet nach Rückkehr der Kommission für Stadtbild und Architektur um 11:30 Uhr im Ratssaal des Rathauses die 3. öffentliche Sitzung im Jahr 2012.

Ihre Teilnahme hatten Frau Prof. Petra Kahlfeldt, Herr Prof. Ovis Wende und Dr. Thomas Gunzelmann abgesagt. Für Stadtrat Thomas Schmitt übernahm die Vertretung Stadtrat Wolfgang Roth, ebenso wurde Stadtrat Dr. Klaus Zeitler von Stadtrat Jürgen Weber und Stadtrat Karl Graf von Stadtrat Egon Schrenk vertreten. Stadtrat Heinrich Jüstel hatte abgesagt, für ihn nahm Stadtrat Udo Feldinger an der Sitzung teil.

Oberbürgermeister Georg Rosenthal kann zu Beginn der Sitzung trotz der nicht anwesenden Mitglieder die Beschlussfähigkeit der Kommission feststellen.

TOP 1

1.1 Festlegung der Tagesordnung (öffentliche Sitzung)

Die in der Einladung angekündigte Tagesordnung bleibt unverändert. Der Oberbürgermeister geht danach kurz auf die Ortseinsichtnahme der Frankenhalle ein.

Er führt aus, dass das Projekt umfänglich bereits aus einer früheren Sitzung der Kommission bekannt ist. Nunmehr musste jedoch aus finanziellen Gründen auf ein neues Eingangsgebäude vor der Frankenhalle verzichtet werden. In dem aktuellen Konzept werden in einem seitlichen Anbau alle notwendigen funktionalen Flächen angeboten, das straßenseitige Bürogebäude bleibt bestehen.

Die Kommission kommt übereinstimmend zu dem Schluss, dass bei der Besichtigung die besondere Atmosphäre der Halle spürbar war und unterstützt das Konzept zum Umbau als temporäre Spielstätte für das Theater und/oder als multifunktionale Veranstaltungshalle. Die Kommission rät an, in einer der nächsten Sitzungen die weitergehende Planung vorzustellen.

Des Weiteren gratuliert Oberbürgermeister Rosenthal Kommissionsmitglied Prof. Ferdinand Stracke zu einer Buchveröffentlichung, in der er seine Erkenntnisse zur Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert aufzeigt. Das Buch hat bereits mit einem ganzseitigen Bericht in der Süddeutschen Zeitung große Anerkennung gefunden. Oberbürgermeister Rosenthal bedankt sich bei dieser Gelegenheit bei Prof. Stracke ausdrücklich für sein großes Engagement, das er als Mitglied der Kommission für Stadtbild und Architektur in Würzburg zeigt.

1.2 Bekanntgaben

a.) Ergebnis des Wettbewerbs am Stein, Stadtbaurat Prof. Baumgart

Oberbürgermeister Rosenthal gibt einleitend bekannt, dass der Wettbewerb am Stein durch die Initiative einer Interessengemeinschaft ermöglicht wurde. Man möchte mit

diesem Angebot Einheimische und Gäste über das fränkische Weinland informieren und ihnen näher bringen.

Stadtbaurat Prof. Baumgart erwähnt, dass der Verein Steinweinpfad e.V. diesen Wettbewerb ermöglicht hat und weiterhin beabsichtigt, die Weinlage am Stein in verschiedenen Aktionen auch als räumlich topographisches Erlebnis verständlich zu machen. Entlang des Maines sind zudem weitere verschiedene Projekt und Veranstaltungen zum Thema „magische Orte des fränkischen Weines“ geplant. Er führt weiter aus, dass der erste Preis des Wettbewerbs für junge Architekten an Fabian Rügemer aus Kassel ging, der anschließend kurz sein Projekt vorstellt.

Das geplante Bauwerk liegt für Weinbergswanderer gut sichtbar in der Mitte der Rotkreuzsteige und erfüllt mehrere Anforderungen. Das teilweise überdachte Bauwerk dient nicht nur als Schutz vor Sonne und Regen, sondern kann auch zu einem Treffpunkt der Weingüter werden.

Der Schnitt durch das Objekt zeigt die klare Gliederung, an einem Modell ist die räumliche Wirkung zudem überprüfbar.

Die Aussichtsplattform kann für Präsentationen genutzt werden und hat dafür auch einen abschließbaren kleinen Lagerraum. Im hinteren geschützten Bereich befinden sich Sitzbänke, hier sind Informationen über den Weinberg vorgesehen.

Die aus dem Weinberghang auskragende Aussichtsplattform bietet einen überzeugenden Blick auf Würzburg und die umliegenden Weinberge.

b.) Ergebnis des Wettbewerbs Klärwerk, Stadtbaurat Prof. Baumgart

Zum Wettbewerb Klärwerk weist der Vorsitzende darauf hin, dass das Klärwerk nicht nur Aufgaben der Stadt Würzburg, sondern auch für umliegende Gemeinden wahr nimmt. Das neu ausgestattete Klärwerk erreicht eine hohe technische Reife und setzt architektonische Akzente in diesem Stadtteil.

In der Einleitung weist Stadtrat Prof. Baumgart darauf hin, dass der Rahmenplan zum Klärwerk bereits der Kommission vorgestellt wurde. Zu den Faultürmen, ein zentraler Bereich des Klärwerks, wurde unter dem Vorsitz von Frau Prof. Chestnutt ein Wettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht hat einen klaren ersten Platz an das Büro Auer und Weber vergeben, Herr Sixdorf stellt das Projekt vor.

Es wurde versucht die strenge Symmetrie der beiden Faultürme über eine leichte Asymmetrie der „Außenhaut“ spannungsvoll zu entwickeln. Nach dem Vorbild von glattgeschliffenen Flusskieseln lässt eine Membrankonstruktion mit einfachem Folienschnitt ein sauberes präzises Erscheinungsbild entstehen.

Es wurde versucht die Asymmetrie der Eiformen der Faultürme gegenüber dem Treppenturm sowie den angrenzenden technischen Bestandsgebäuden auszugleichen.

Geplant ist eine Turmverkleidung aus grobmaschigem Aluminium-Streckmetall mit einer Luftschicht, die auch über Öffnungen in der Fassade hinweg geht.

Das Ergebnis ist ein abstraktes technisches Bild, das im Kontrast zu den reinen glatten Formen der Faultürme steht. Am Fußpunkt und dem oberen Ringabschluss der Membrane sind LED-Leisten angebracht die in dem Zwischenraum von Membrankonstruktion und Faultürmen eine spannungsvolle Beleuchtung ermöglichen. In Zusammenarbeit mit einem Lichtplaner wurde versucht, eine dezente Inszenierung mit unterschiedlichen Farbverläufen zu erzeugen.

TOP 2 (2. Vorlage)

Konversion Hubland – Leitlinien zur Qualitätssicherung

Oberbürgermeister Rosenthal beschreibt kurz das Thema Konversion Hubland. Ziel ist es, eine erfolgreiche Verbindung zwischen dem autarken Uni-Geländ mit 95 ha Bauland und dem vorgesehenen Gebiet der Landesgartenschau 2018 zu schaffen. Stadtbaurat Prof. Baumgart weist darauf hin, dass die Leitlinien hier bereits vorgestellt wurden und übergibt an Architekt Becker und Architektin Lesche. Sie stellen die Weiterentwicklung der Qualitätsleitlinien anhand einer Präsentation des Handbuchs vor.

Im städtebaulichen Rahmenplan Hubland sollen die aufgestellten Qualitätsleitlinien in einer Realisierungsphase von 15 Jahren für die Baustruktur, für die Freiraum- und Landschaftsgestaltung sowie zum Thema Parken maßgebend sein.

Nochmals wird dargelegt, dass das große Planungsgebiet in verschiedene Teilbereiche unterteilt und mit unterschiedlichen Qualitäten der Quartiere jeweils eine eigene Identität geschaffen werden sollte. Sonderthemen sind im Handbuch die Dachlandschaft, Umgebung des Hauses, Bäume und Bepflanzungen sowie ein Mobilitäts- und Energiekonzept.

Im Anschluss wird der Qualitätssicherungsprozess von Stadtbaurat Prof. Baumgart erläutert. Dabei soll der Prozess mit einer Vorinformationen im Internet beginnen, anschließend wird eine kompetente Erstberatung vor der Grundstückswahl geleistet. Die Anerkennung des Bebauungsplans und der Qualitätsleitlinien erfolgt mit dem Grundstückskauf, ebenso die Beratungen zum Vorentwurf mit dem Sachgebiet Konversion unter Einbeziehung der Bauaufsicht. Eine alternative Durchführung von Wettbewerben bei öffentlichen und privaten Bauherren ist vorgesehen.

Die Kommission stellt anschließend weitere Punkte fest, die noch beachtet werden sollten:

- Die Wahrnehmung des öffentlichen Raumes mit seinen Straßen und Fußwegen führt bei guter Gestaltung zu einer sehr hohen Wohnqualität.
- Eine robuste Informationsgrundlage benötigt klare Begriffe. Diese sind allein mit Bildern nicht einzufangen, dies führt zu Irritationen.
- Auf ein Energiekonzept mit umfassenden Auskünften über derzeitige und zukünftige Energieversorgungssysteme muss eingegangen werden.
- Sich wiederholende Elemente und Materialien könnten neben der Festlegung von Eingängen, Garagen und Umfriedungen zu einem Ort mit eigenem Charakter der einzelnen Quartiere führen.
- Über Standorte von Bäumen und Sträuchern und deren Charaktere sollte noch einmal eingehend nachgedacht werden.
- Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen von Haustypen sollten verhindert werden, bzw. sollten klare Beschränkungen aufgezeigt werden.

Stellungnahme der Kommission

Die Qualitätsleitlinien liegen bereits sehr detailliert vor. Zurückhaltung bei stilistischen Vorgaben führt zu größeren Spielräumen. Eine etwas breitere Toleranz im Verfahren ermöglicht bessere Realisierungschancen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 3 (3. Vorlage)

Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, Steinachstraße 5

Das Bauvorhaben sollte nochmals vorgestellt werden, um diverse Details der Planung nochmals zu überprüfen. Herr Meyer von der Investorfirma Heinz von Heiden weist einleitend darauf hin, dass die ursprünglich geplante Zuwegung der Außenanlagen entgegen der Tischvorlage nun doch belassen werden soll, da sie besser zu den Gebäuden passt.

Bei der vorgenommenen Weiterentwicklung der Außenanlagen des Projekts bleibt die axiale Anordnung erhalten, nimmt aber mit den begleitenden Strauchgruppen und weiteren Pflanzungen weichere Formen an. Die Wegbegrenzung, mit Rasenpflaster versehen, lässt einen fließenden Übergang zum Rasen entstehen. Der zentrale Platz, jetzt mit großem Kinderspielplatz und einem Brunnen sowie weiteren Einrichtungen für diverse Aktivitäten stärkt die Funktion als Kommunikationszone. Ein Großbaum im Süden spendet hier Schatten. Der hintere kleine Spielplatz bleibt den Müttern mit Kleinkindern für ein ruhiges Spielen vorbehalten.

Die vorgenommenen Änderungen an den Fassaden werden von Architekt Stang aufgezeigt. Die kritisierte Bossenstein-Struktur der EG-Außenwand entfällt. Das Sockelgeschoss wird nun farblich abgesetzt und erhält durch eine schlichte waagrechte Lisene seine optische Betonung.

Das Penthouse mit einer massiven Brüstung und doppeltem Handlauf findet durch eine flach geneigte Dachausbildung mit leichtem Vordach seinen Abschluss. Die Balkone werden nach oben in gleicher Höhe fortgesetzt. Alle Treppenhäuser werden komplett verglast, gleich ausgebildet und bewusst ein Stück nach außen gezogen, so dass sie als Baukörper erkennbar werden. Die Ost- und Westseite erhalten die gleichen vorgesetzten Bauteile, entsprechend wurden auch die Fenster-Anordnungen korrigiert.

Die Kommissionsmitglieder sind anschließend mehrheitlich der Meinung, dass die Höhenentwicklung der Wohnanlage nunmehr in diesem Umfeld vertretbar ist und eine akzeptable Form der Gestaltung gefunden wurde, auch die innen liegenden Freizonen der Wohnanlage haben sich verbessert.

Insgesamt hat durch die umgesetzten Änderungsvorschläge eine gute Entwicklung des Planungskonzepts stattgefunden, so dass weitere detaillierte Vorschläge nicht mehr erforderlich erscheinen.

Die umgesetzte Umstrukturierung ergibt nunmehr ein gefälligeres Bild gegenüber der ersten Konzeption und wird als Ergebnis eines beiderseitig konstruktiv geführten Dialogs eingestuft.

Stellungnahme der Kommission

Die Wohnanlage mit Eigentumswohnungen an dieser Stelle kann in dieser Form zu einer wichtigen Aufwertung des Stadtteils Zellerau werden.

Das Projekt wird befürwortet.

TOP 4 (2. Vorlage)

Neubau eines Seniorenwohnzentrums, Frankfurter Straße 19

Herr Herrmannsdörfer umreißt einleitend das Bauvorhaben, anschließend informiert Herr Neubarth, Firma BayernCare, über das Ergebnis einer externen Bedarfsanalyse zum Standort eines Seniorenwohnzentrums im Stadtteil Zellerau. Nachdem von einer stabilen Nachfrage in den nächsten Jahren ausgegangen werden kann, wird dem geplanten Konzept eine sehr gute Marktchance prognostiziert.

Architekt Wirth stellt danach die auf Anregung der Kommission geänderte Planung vor. Die Mitbenutzung der vorhandenen Tiefgarage eines Nachbargebäudes kam nach Gesprächen mit der Eigentümergemeinschaft nicht zustande.

Die TG-Zufahrt wurde jedoch nunmehr verlegt und ist zwischen dem bestehenden Gewächshaus und dem Hauptgebäude geplant. Die Zufahrt dient des Weiteren zur Anlieferung für den Küchen- und Wäschebereich, die im TG-Geschoss geplant sind. Der Haupteingang wurde an die von der Frankfurter Straße aus sichtbare Ecke des Gebäudes gelegt.

Das Treppenhaus verbleibt an der ursprünlich geplanten Stelle. Die Kubatur des Baukörpers hat sich geringfügig, insbesondere im Penthousebereich, geändert. Das Staffelgeschoss wurde zurückgenommen, hier entstehen Therapierräume, auf den begrünten Dachflächen wird ein Therapiegarten eingerichtet. Die Fassade des Penthouses wird mit Holzlamellen verkleidet und somit optisch von der Hausfassade getrennt. Die gleichen Holzlamellen finden ebenfalls am Treppenhaus Verwendung. Die ruhige Lochfassade wird in Teilbereichen der Fassade entsprechend begrünt. Eine gewisse Asymmetrie bewirkt ein dem Fenster vorgesetztes, flexibel verschiebbares Lamellenelement, das der Beschattung dient.

In den sich anschließenden Beiträgen der Kommissionsmitglieder kommt zum Ausdruck, dass der Bauherr sehr gut auf die vorgeschlagenen Änderungen eingegangen ist. Insbesondere wird die Verlegung des Eingangs als Gewinn für das Projekt gewertet. Generell kann auf dieser Basis in das weitere Verfahren bis zur Baugenehmigung eingestiegen werden.

Diesbezüglich werden folgende Schritte vereinbart:

Bei dem Antrag auf einen Bauvorbescheid wird die Nachbarschaftsbeteiligung eingereicht.

In diesem Zuge wird ein Modell erarbeitet und der Kommission noch einmal vorgestellt. Das Modell soll die Einpassung im Kontext mit der bestehenden Bebauung und letztendlich die Gesamtgestaltung des Projekts zeigen.

Stellungnahme der Kommission

Die Kommission ist generell mit dem Planungskonzept einverstanden, nach Einreichung eines Antrags auf Bauvorbescheid wird die Vorstellung des Projekts mit abschließender Beratung in der Kommission erfolgen.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

TOP 5 (1. Vorlage)

Bürgerbräugelände, Frankfurter Straße 87, 87a

Architekt Breunig, Mitinvestor des Projekts, stellt an Hand eines Modells den Umfang des Bürgerbräugeländes als Entwicklungsareal ausführlich dar. Er geht in seinen Ausführung dabei auf die historische, architektonische und konzeptionelle Situation von der Entstehung über Gegenwart bis in die Zukunft des Bürgerbräugeländes ein.

In den Jahren 1877 bis 1886 als damals moderne Brauerei erbaut, steht heute ein Großteil der Gebäude seit 1989 ungenutzt leer. Derzeit existieren auf dem Areal das städtische Sieboldmuseum sowie kleinere künstlerisch oder sozial genutzte Einrichtungen. Zudem genutzt werden Hallen von den „Würzburg Baskets“ und einem Fitnesscenter.

Das Architekturbüro Breunig ist 2012 in Räume der Bürgerbräu gezogen. Teilbereiche der Gebäude mit Gewölbekeller werden vom Mitinvestor der Sektkellerei Höfer genutzt. Einmal im Monat findet auf dem Gelände ein Bauernmarkt statt. Herr Breunig führt aus, dass die bestehenden Nutzungen in jedem Fall erhalten bleiben, wenn möglich verstärkt und ausgebaut werden sollen. Ziel ist dabei, die Ausstrahlung der historischen Gebäude und die erlebbare Geschichte des ehemaligen Brauerei-Areals spürbar zu machen.

Das generelle Leitkonzept heißt: „das Alte halten und Neues vorsichtig hinzufügen“. Auf dem Areal soll ein kreatives Zentrum für Würzburg entstehen. Durch unterschiedliche Nutzer und Nutzungen sowie durch die beabsichtigte Öffentlichkeitswirkung sollen Synergien genutzt werden.

Die Kommission für Stadtbild und Architektur lobt den Umgang mit der historischen Substanz und den Idealismus für das Projekt ausdrücklich. Aus Sicht der Kommission sollten jedoch folgende Punkte zur Weiterentwicklung des Projekts Beachtung finden:

- Es sollte ein langer Entwicklungszeitraum mit einzelnen Etappen eingeplant werden. Zwischennutzungen sind dabei wesentliche Aspekte für den Erfolg.
- Es ist durchaus vorstellbar, neue Nutzungsbausteine in zeitgemäßer Architektursprache einzuflechten.
- Die Gestaltung der vorgesehenen Atelierhäuser erscheint verbesserungsfähig.
- Eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Substanz ist generell einem Neubau von Nutzflächen vorzuziehen.
- Die Verkehrsplanung auf dem vielseitig und intensiv genutzten Areal sollte überdacht werden. In die Planung sollte die Öffnung der Gasse zu den Obstwiesen mit einem Eingang zum Naherholungsgebiet Königswaldchen aufgenommen werden, ebenso das Element „Wasser“.
- Die Kellergewölbe eignen sich für viele reizvolle kulturelle Veranstaltung und bieten einen guten Ansatz für die Freizeitgestaltung am Eingang Würzburgs.

Stellungnahme der Kommission

Das ehrgeizige Projekt, das am Anfang seiner Entwicklung steht, wird als generell richtiger Ansatz für die zukünftige Nutzung des Areals begrüßt.

Die Kommission sollte über die weiteren Schritte jeweils informiert werden, eine Ortseinsichtnahme des Geländes wird angeregt.

Der Tagesordnungspunkt wird fortgeschrieben.

Ergebnisprotokoll der Kommission für Stadtbild und Architektur

Die 3. Sitzung der Kommission für Stadtbild und Architektur im Jahr 2012 wird von Oberbürgermeister Georg Rosenthal gegen 15:35 Uhr beendet.

Das Protokoll wird gefertigt und den Mitgliedern der Kommission für Stadtbild und Architektur zugeschickt.

Die Mitglieder werden gebeten, den Inhalt des Protokolls zu prüfen. Es wird gebeten, Einwände, Änderungswünsche oder Ergänzungen der Geschäftsstelle innerhalb einer Woche mitzuteilen.

Die nächste Sitzung der Kommission ist für Freitag 12. Oktober 2012 vorgesehen.

Einladungen und umfangreiche Vorinformationen zu den vorgesehenen Tagesordnungspunkten ergehen zeitgerecht.

09. August 2012
Baureferat

Aufgestellt:
Petra Hoffmann
Geschäftsstelle der Kommission für
Stadtbild und Architektur

Fey
Geschäftsleiter
Kommission für Stadtbild und Architektur

Zur Kenntnis genommen
I.V.

Marion Schäfer-Blake
Bürgermeisterin